

- Département de SEINE ET MARNE-

Plan Local d'Urbanisme

Commune de

GUIGNES

MODIFICATION n°3

Pièce n°2:

Rapport de présentation

Notice justificative

Vu pour être annexé à la délibération du :

Bureau d'étude : Agence **Karine Ruelland architecte-urbaniste**
42 rue Sorbier 75020 PARIS

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|----|
| 1- OBJET DE LA MODIFICATION | 5 |
| 2- PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS..... | 6 |
| 1. Pièce n°4 : Orientations d'aménagement et de programmation | 7 |
| 2. Pièce n°5 : Les pièces graphiques du règlement | 9 |
| 3. Pièce n°6 : Règlement..... | 15 |
| 3. COMPATIBILITE DU PLU..... | 37 |

1- OBJET DE LA MODIFICATION

Le plan local d'urbanisme de la commune de Guignes a été approuvé le 18 décembre 2008, puis modifié une première fois en 2009 et une seconde fois en 2013.

Aujourd'hui pour permettre la mise en œuvre de certains projets, de nouvelles modifications du document d'urbanisme sont apparues nécessaires ; la nature de ces modifications entre dans le champ de la procédure de modification conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par l.....le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

La modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU située en entrée ouest de la commune pour permettre l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage communautaire ; une partie du site est déjà en partie occupé par des gens du voyage. Elle porte également sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUx et sa transformation en zone urbaine UX. En effet, ce site situé dans la zone d'activités en entrée de ville fait l'objet d'une demande d'extension du magasin « Carrefour » et, de plus, une partie de la zone doit accueillir la future gendarmerie. Ces extensions urbaines sont compatibles avec le SDRIF de 2013 (*cf.3- du présent rapport*).

La procédure de modification s'impose dès lors que les modifications envisagées ne remettent pas en cause les orientations stratégiques définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais qu'elles nécessitent d'être soumises à enquête publique.

Depuis l'approbation du PLU en 2008, la législation impactant les PLU a considérablement évolué : les lois Grenelle I et II et la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renoué) sont entrées en vigueur et la révision du Schéma Directeur Régional (SDRIF) et celle du Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF) ont été approuvées. De plus, le Schéma Régional des continuités écologiques (SRCE) a également été finalisé et doit être pris en compte dans le PLU.

Par ailleurs, le Schéma Directeur Yerres-Bréon est aujourd'hui caduque. Toute référence à ce document dans le règlement est supprimée dans le cadre de la présente modification.

De plus, avec l'entrée en vigueur des décrets de la loi ALUR au 1^{er} janvier 2016 toute la numérotation des articles du code de l'urbanisme relatifs au PLU a été modifiée. Toutefois, le corpus du règlement du PLU conservera les articles du code de l'urbanisme en vigueur avant l'application de ces décrets, c'est-à-dire au 31 décembre 2015.

Aussi, la présente modification du PLU s'attache à reprendre, tant sur le fond que sur la forme, le dossier du PLU dans le respect de la procédure engagée. Des adaptations et précisions ont été également réalisées, notamment dans le lexique du règlement, pour une meilleure compréhension des définitions.

2- PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Les pièces du dossier de PLU modifiées par la présente modification n°3 sont les suivantes :

- Pièce n° 1 : Pièces administratives
- Pièce n° 2 : Le présent rapport de présentation
- Pièce n° 4 : Les OA (OAP)
- Pièce n° 5 : Documents graphiques du règlement
 - o Pièce n° 5.1 : Plan de la commune - 1/5000^{ème}
 - o Pièce n° 5.2 : Plan du bourg - 1/2000^{ème}
- Pièce n° 6 : Le règlement

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

1. PIECE N° 4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU de Guignes approuvé en décembre 2008 et modifié en 2009 et 2010, comprend six orientations d'aménagement (OA), devenues, depuis la loi Grenelle 2 des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues au titre des articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme. La transformation de la dénomination des OA en OAP n'engendrent aucun changement de nature des OAP existantes dans le PLU avant la présente modification.

La présente modification prévoit une orientation d'aménagement et de programmation supplémentaire sur le secteur à ouvrir à l'urbanisation pour encadrer l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage communautaire en entrée de ville ouest de la commune : OAP n°7.

L'OAP n°7 vise à ce que le traitement des franges de l'aire d'accueil des gens du voyage soit particulièrement bien paysagers et arborées veillant ainsi à son insertion dans le site et le paysage d'entrée de ville.

CARTE DES LOCALISATION DES OAP DU PLU
SOURCE: AGENCE K R



2. PIÈCE N° 5 : LES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Quatre types de modifications ont été apportées aux documents graphiques du PLU :

Concernant les plans 5.1 - Plan d'ensemble et 5.2 - Plan du bourg :

- Les articles figurant dans la légende conformément au nouveau code de l'urbanisme issu de la loi ALUR

Concernant le plan 5.2 - Plan du bourg :

- Des modifications de zonage ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°2 ;
- L'ajout de protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme pour les murs traditionnels et le bâti attenant à ces murs de clôtures présentant un intérêt paysager et patrimonial.

1. Création d'une aire d'accueil des gens du voyage communautaire

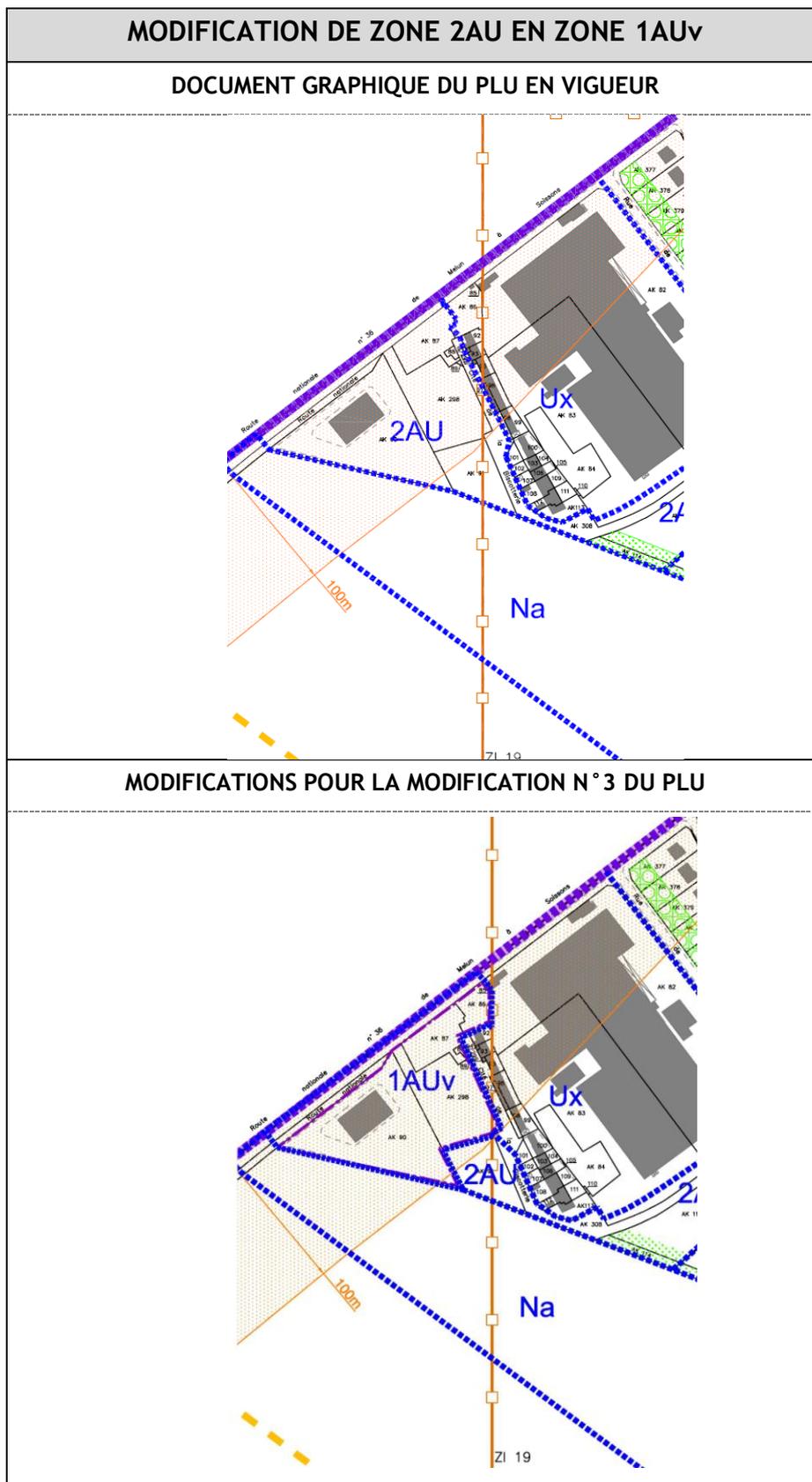
État actuel

Dans le PLU précédent, la zone en entrée ouest depuis la RN36 était classée en 2AU, soit inconstructible. Le site, déjà occupé en partie par une communauté des gens du voyage, a été choisi par l'intercommunalité pour aménager une aire d'accueil des gens du voyage.

Modifications apportées

La zone 2AU est donc partiellement classée dorénavant en zone 1AUv. Cette zone 1AUv fait de plus l'objet de l'OAP n°7 (cf Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation), repérée sur le document graphique pièce 5.2 - Plan du bourg .

| Les changements apportés aux documents graphiques sont présentés ci-après.



2. Extension de la zone d'activités en entrée de ville est

État actuel

Dans le PLU de Guignes approuvé en 2008, l'extension de la zone UX a déjà été anticipée en classant les parcelles à proximité directe en zone 1AUx. Depuis la première modification du PLU en 2009, une orientation d'aménagement et de programmation, l'OAP n°5 - *Extension de la zone d'activités de l'Orée de Guignes*, couvre l'ensemble du périmètre afin d'encadrer l'aménagement global de ce secteur.

Aujourd'hui, le projet d'extension du magasin « Carrefour » réalisé en zone UX étant envisagé ainsi que la construction sur une partie du site de la future gendarmerie, la présente modification du PLU classe la zone à urbaniser 1AUx en zone urbaine UX.

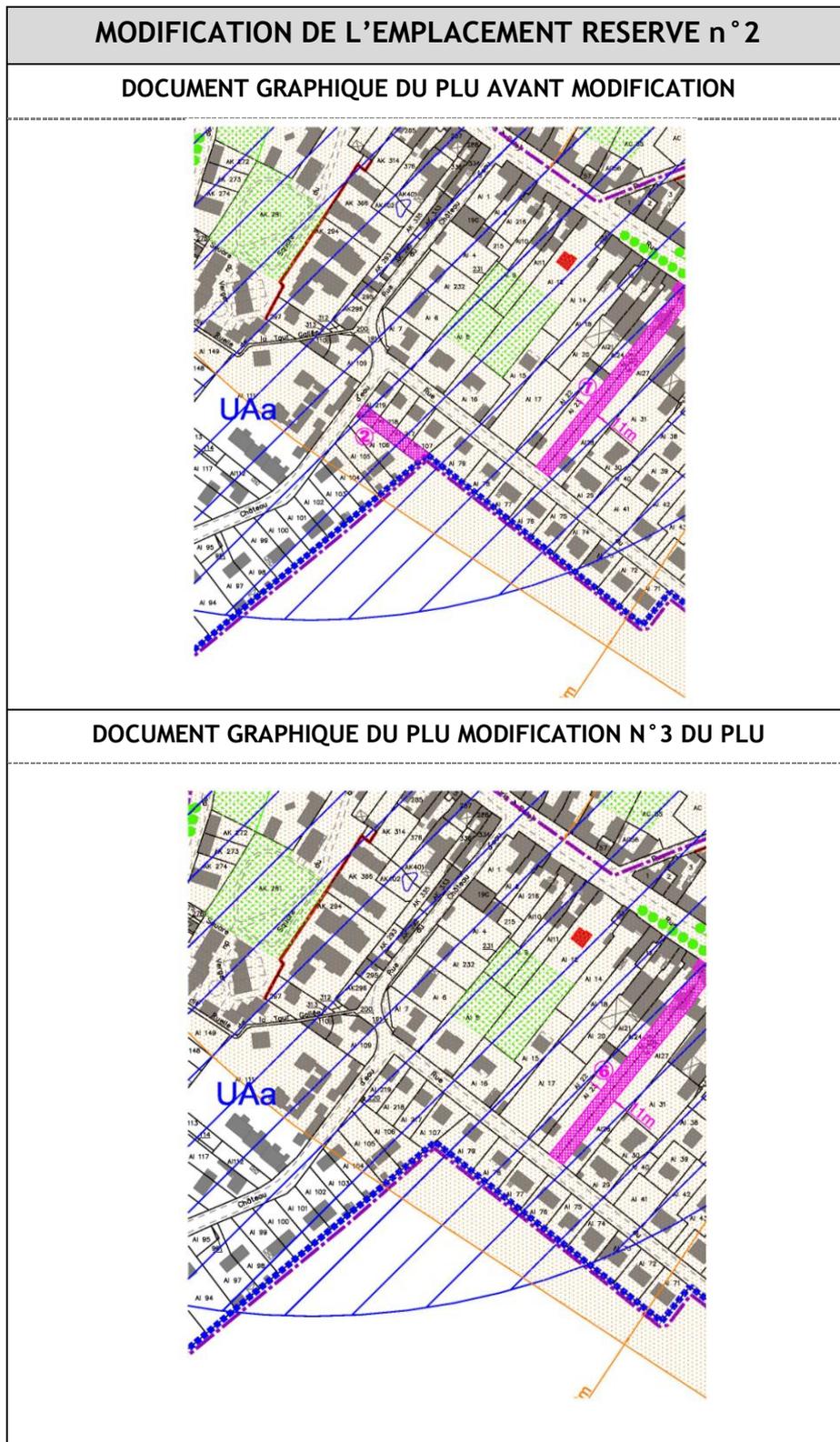
Modifications apportées

La zone UX est à présent étendue à l'est pour permettre la poursuite du développement des activités économiques sur l'ancienne zone 1AUx et l'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone UX fait l'objet de l'OAP n°5 (cf Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation du dossier de PLU).

| Les changements apportés aux documents graphiques sont présentés ci-après.

3. Suppression d'un emplacement réservé

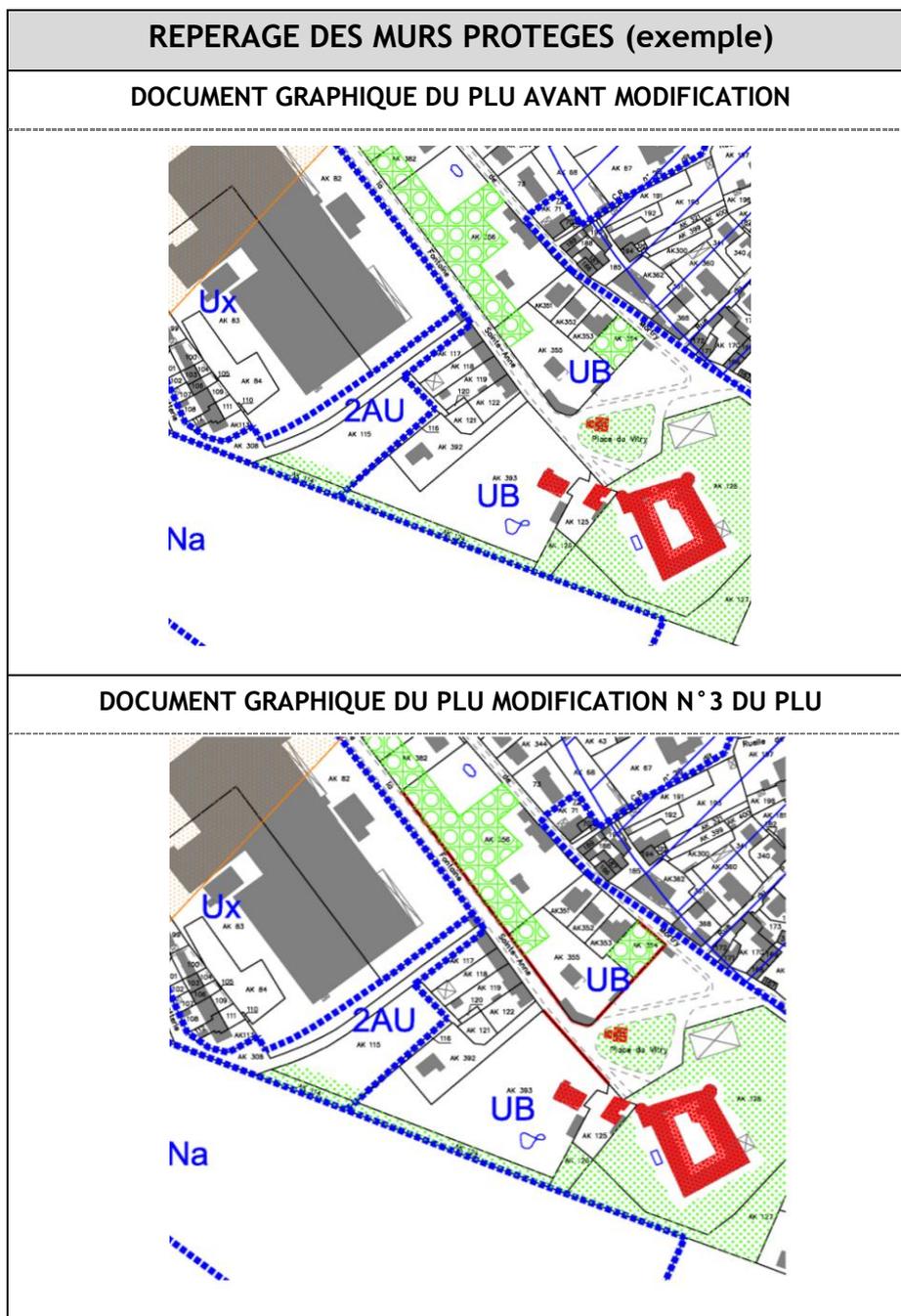
L'emplacement réservé n°2 a pour vocation de relier la ZAC de la Pièce du Jeu à la rue du Château d'Eau. Néanmoins, son emplacement, mal positionné, est incompatible avec l'implantation d'un transformateur sur ce secteur. Par ailleurs, le projet de la ZAC de la Pièce du Jeu prévoit la possibilité d'un raccordement futur avec la rue du Château d'Eau dans le cadre de mutations foncières ultérieures. Aussi, l'emplacement réservé n°2 n'a plus lieu d'être.



4. Protection des murs de clôture

Le PLU de Guignes de 2008 protège les bâtiments remarquables repérés dans les documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. En revanche, si le règlement du PLU de 2008 précise bien pour les clôtures à l'article 11 que « *Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.* », ceux-ci n'étaient pas repérés sur les documents graphiques.

Aussi, afin d'introduire une meilleure protection de ces murs, ils sont dorénavant repérés sur les documents graphiques et leur protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est assurée par le règlement.



3. PIÈCE N° 6 : RÈGLEMENT

Le règlement reste sous le régime de l'ancien code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, c'est-à-dire avant la date d'entrée en vigueur 1^{er} janvier 2016, des décrets de la loi ALUR concernant le règlement du PLU. Néanmoins, avec l'entrée en vigueur des lois Grenelle II et ALUR portant sur la recodification de la partie législative du code de l'urbanisme, un grand nombre d'articles ont été remaniés sur la forme (changement de numérotation) et sur le fond.

Aussi, les dispositions générales, Titre I du règlement du PLU, sont modifiées conformément aux nouvelles dispositions législatives et par voie de conséquence, le corps de règles de l'ensemble des zones est également modifié. Cela porte notamment sur:

- le remplacement de la SHON (surface hors œuvre nette) en SDP (surface de plancher) ;
- la suppression des différentes sections dans le règlement ;
- la suppression des articles 5 (*superficie minimale des terrains*) et 14 (*coefficient d'occupation des sols*) à l'exception pour ce dernier de la surface de plancher dans la ZAC de la pièce du Jeu, zone 1AU ;
- l'ajout des articles 15 (*les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales*) et 16 (*les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*) ;

L'article 3 des dispositions générales relatif à la division du territoire en zones est modifié afin de coïncider avec les nouvelles zones créées ou supprimées dans le cadre de la présente modification (zone 1AUv, suppression de la zone 1AUx).

La modification corrige des irrégularités du PLU précédent : les articles 6 et 7 des zones 2AU et 2AUx sont désormais règlementés dans le PLU, comme cela doit être fait obligatoirement, même dans les zones non ouvertes à l'urbanisation.

Par ailleurs, le règlement est modifié sur la forme pour davantage de rigueur et une meilleure compréhension :

- La modification du texte en préambule de chaque zone ;
- La modification de la rédaction des articles 4 et 11 de certaines zones.

Enfin, les règles portant sur la nouvelle zone 1AUv sont créées afin d'encadrer la création de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Sont présentées ci-après les modifications générales et les modifications spécifiques apportées, zone par zone, article par article.

3.1 MODIFICATIONS GENERALES DU REGLEMENT

Pour toutes les zones, suppression des articles 5 et 14 (à l'exception de la zone 1AU) du règlement

La loi ALUR supprime le coefficient d'occupation des sols (article 14) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles (article 5) dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Pour ne pas créer de confusion, la structure du règlement initial est conservée, mais toutes les règles fixées aux articles 5 et 14 sont supprimées et remplacées par une phrase précisant que ces articles ont été abrogés par la loi ALUR, à l'exception pour l'article 14 de la zone 1AU relative à la ZAC de la Pièce du Jeu.

Par ailleurs, quand le PLU a été approuvé en 2008, la ZAC n'était pas encore approuvée ; la référence à la surface hors œuvre nette, ne pouvait donc pas être précisée dans le PLU.

Les articles du règlement des zones concernées sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

« (...)

Article 14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* est fixé à 0,5.

Il n'est pas fixé de C.O.S.* pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure,
- l'aménagement des constructions existantes

APRES

Article 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

« (...)

Article 14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR

AVANT

Article 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

APRES

Article 1AU.14 – SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM.

La surface de plancher maximale est fixée à 32 000 m² hors équipements publics.

Pour toutes les zones, modification des articles 4 et 11

Sans changer la nature de la règle, l'article 4 est remanié dans sa forme uniquement, afin de ne pas préciser le nom des concessionnaires des réseaux. Le PLU a vocation à durer dans le temps et ce malgré les modifications ou changements de concessionnaires et de leur dénomination.

Les zones UA, UB, UC et N sont concernées par cette modification de l'article 4. Concernant la zone agricole le paragraphe sur la desserte téléphonique, électrique et télédistribution es ajoutée car il ne figurait pas dans le PLU précédent.

En complément, la rédaction de l'article 11 est remaniée afin de faire disparaître toute précision sur le nom des concessionnaires des réseaux.

Les zones UA, UB, UC et 1AU sont concernées par cette modification de l'article 11.

Les articles du règlement des zones concernées sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

(Extrait)

« (...) »

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques [France Telecom ou E.D.F.](#) »

APRES

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

(Extrait)

« (...) »

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques [des concessionnaires des réseaux.](#)

AVANT

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(Extrait)

« (...) »

En limite séparatives

« (...) »

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture ».

APRES

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(Extrait)

« (...) »

En limite séparatives

« (...) »

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture ».

Pour toutes les zones, ajout de l'article 15 et modification de l'article 11

La loi Grenelle II a introduit un nouvel article dans le règlement du PLU portant sur la prise en compte des performances énergétiques et environnementales dans les constructions, l'article 15.

Ces dispositions en faveur de la prise en compte de l'environnement dans les constructions figuraient déjà dans le PLU de Guignes de 2008 à l'article 11.

Aussi, les règles relatives à l'environnement et aux économies d'énergie définies initialement à l'article 11 sont supprimées et reportées à l'article 15, dédié à cet effet.

Les zones concernées sont les zones UA, UB, UC, UX et 1AU.

Les articles 11 et 15 du règlement sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(Extrait)

Les constructions d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandées.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

APRES

Article 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Pour toutes les zones, ajout de l'article 16

La loi Grenelle II a introduit un nouvel article dans le règlement du PLU relatif à la prise en compte des infrastructures et réseaux de communication numériques, l'article 16.

L'article 16 est règlementé dans les zones UA, UB, UC, UX et 1AU. Il impose le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de communication numérique sur le territoire afin de répondre aux besoins des habitants et de permettre le développement de pratiques vertueuses sur le plan écologique telles que le télétravail.

Cette obligation n'est pas imposée dans les zones agricoles et naturelles.

Les articles du règlement des zones concernées sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-dessous.

APRES

Article 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

3.2 MODIFICATIONS SPECIFIQUES A CERTAINES ZONES

Modification des articles 6 et 11 des zones UA et UB

Le règlement du PLU de 2008 protège les éléments bâtis remarquables, tels que les bâtiments et les clôtures constituées de mur en pierre de pays à l'article 11. Dans le PLU de 2008, les bâtiments remarquables sont repérés sur les documents graphiques, en revanche les murs remarquables n'étaient pas repérés. Ils étaient quelques fois protégés dans certaines OAP.

Aussi, afin d'introduire une meilleure protection de ces murs, ils sont dorénavant repérés sur les documents graphiques du PLU et les articles 6 et 11 du règlement des zones UA et UB sont également modifiés pour tenir compte de ces protections.

La présente modification ajoute également le petit pavillon intégré au mur de clôture en entrée de ville ouest à l'angle de la rue du Pavillon et de la rue de Paris.

Les articles UA 6 et UA11, et UB 6 et UB11, du règlement sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article UA6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Toutefois, cette règle pourra ne pas être appliquée, à rez-de-chaussée, en cas d'implantation de surfaces commerciales ou d'activités autorisées dans la zone.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité, dont la superficie n'excède pas 12 m² et la hauteur n'excède pas 3 mètres,
- la construction de piscine de plein air
- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,

APRES

Article UA6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Toutefois, cette règle pourra ne pas être appliquée, à rez-de-chaussée, en cas d'implantation de surfaces commerciales ou d'activités autorisées dans la zone.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité, dont la superficie n'excède pas 12 m² et la hauteur n'excède pas 3 mètres,
- la construction de piscine de plein air
- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,

[Dispositions spécifiques applicables aux parcelles ayant des clôtures protégées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :](#)

Les constructions s'implanteront en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement* des voies* et emprises publiques.

AVANT

Article UB6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes soit en retrait. En cas de retrait, la distance à l'alignement* sera au moins égale à 6 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- les annexes, n'excédant pas 12 m² qui ne sont destinées ni à l'habitat, ni à l'activité.
- la construction de piscine en plein air

APRES

Article UB6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes soit en retrait. En cas de retrait, la distance à l'alignement* sera au moins égale à 6 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- les annexes, n'excédant pas 12 m² qui ne sont destinées ni à l'habitat, ni à l'activité.
- la construction de piscine en plein air

[Dispositions spécifiques applicables aux parcelles ayant des clôtures protégées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :](#)

Les constructions s'implanteront en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement* des voies* et emprises publiques.

AVANT

Article UA (UB)11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

.....

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

.....

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront en bois plein, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

APRES

Article UA (UB) 11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

.....

2- Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

.....

[Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme](#)

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront en bois plein, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Zone UX, les articles du règlement modifiés

Trois modifications sont apportées au règlement de la zone UX :

Dans le caractère et la vocation de la zone, la référence au du Schéma Directeur Yerres Bréon concernant la zone d'activité économique en entrée ouest de la commune est remplacée par «*le pastillage*» du Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé en décembre 2013.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif étant autorisées en zone UX, l'article 2 du règlement doit être complété pour mentionner la possibilité de créer des constructions destinées à l'habitation en lien avec cette destination.

La loi ALUR a modifié la règle de superficie de stationnement pour les bâtiments commerciaux, l'article L.111-19 du code de l'urbanisme précise que cette superficie ne peut excéder le plafond correspondant au trois quart de la surface de plancher ; antérieurement à la loi ALUR ce plafond était fixé à 1,5 la surface de plancher. L'article L.151-37 précise que ce plafond peut être augmenté à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

Aussi l'article 12 de la zone UX est modifié pour tenir compte de la nouvelle législation.

Les articles du règlement de la zone UX sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-dessous.

AVANT

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **UX** correspond aux zones d'activités économiques de Guignes. Elles sont éclatées en 3 sites :

- au sud-est, la zone d'activité de l'Orée de Guignes, en cours de commercialisation et de construction ;

- à l'entrée ouest, le site de l'ancienne Biscotterie, rue de la Fontaine Sainte-Anne ;

- au nord-ouest en limite de la commune de Yèbles. Situé entre l'ancienne voie ferrée, les espaces agricoles, la RN36 et RD319 et de la future station d'épuration, ce territoire est aujourd'hui occupé par des bâtiments dégradés, des anciennes serres agricoles ; le projet communal encourage la mise en valeur de ce site dans le cadre d'une reconversion économique. Cette zone d'activités jouxtera la future zone d'activités intercommunale Yèbles Guignes prévue au Schéma Directeur Yerres-Bréon.

La zone UX est vouée exclusivement à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux.

APRES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **UX** correspond aux zones d'activités économiques de Guignes. Elles sont éclatées en 3 sites :

- au sud-est, la zone d'activité de l'Orée de Guignes, en cours de commercialisation et de construction ;

- à l'entrée ouest, le site de l'ancienne Biscotterie, rue de la Fontaine Sainte-Anne ;

- au nord-ouest en limite de la commune de Yèbles. Situé entre l'ancienne voie ferrée, les espaces agricoles, la RN36 et RD319 et de la future station d'épuration, ce territoire est aujourd'hui occupé par des bâtiments dégradés, des anciennes serres agricoles ; le projet communal encourage la mise en valeur de ce site dans le cadre d'une reconversion économique. Cette zone d'activités jouxtera la future zone d'activités intercommunale Yèbles Guignes **inscrite sur la carte de destination générale du territoire du SDRIF approuvé en 2013.**

La zone UX est vouée exclusivement à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux, **tout en permettant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

AVANT

Article UX.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

APRES

Article UX.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises **et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

AVANT

Article UX.12 - STATIONNEMENT

.....

Constructions à usage de commerce* :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher n'excède pas 120 m², 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m², 5 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

L'emprise au sol des surfaces de stationnement, bâties ou non, des grandes surfaces commerciales ne pourra pas excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

.....

APRES

Article UX.12 - STATIONNEMENT

.....

Constructions à usage de commerce* :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher n'excède pas 120 m², 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m², 5 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

L'emprise au sol des surfaces de stationnement, bâties ou non, des grandes surfaces commerciales de plus de 1 000m² ne pourra pas excéder l'emprise de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

....

Zone 1AUx, les articles du règlement supprimés

La zone 1AUx étant supprimée, le règlement de cette zone n'a plus lieu d'être.

Zone 1AUv, les articles du règlement créés

Une partie de la zone 2AU du PLU de 2008 est désormais ouverte à l'urbanisation. Une zone 1AUv est créée à l'occasion de cette présente modification : elle est destinée à la création d'une aire d'accueil pour la communauté des gens du voyage.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone 1AUv, les règles du PLU visent à maintenir la non-urbanisation du site, son caractère ouvert en limite sud de la zone urbanisée du territoire de Guignes, tout en permettant l'accueil de la communauté des gens du voyage.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites ([article 1](#)). Il s'agit notamment d'interdire toute construction permanente sur le site : les constructions destinées à l'habitation ou au commerce sont notamment interdites. Cette liste laisse la place à l'installation d'aires d'accueil et de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage.

En termes de paysage urbain et de densité, il s'agit de garantir le maintien d'une part importante d'espaces libres et végétalisés.

Le PLU propose des règles souples, laissant l'ensemble des possibilités quant à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ([article 6](#)) et par rapport aux limites séparatives ([article 7](#)) : l'implantation à l'alignement ou en limites séparatives est autorisée et en cas de retrait celui-ci est fixé à 1 mètre minimum.

La distance entre deux constructions n'est pas règlementée ([article 8](#)). En effet, ce secteur n'est pas destiné à accueillir une quelconque urbanisation. Il n'y a donc pas lieu de règlementer cet article.

L'emprise au sol est également non règlementée puisqu'aucune construction n'est autorisée sur la zone ([article 9](#)). Il n'y a donc pas lieu de règlementer cet article.

La hauteur maximale des constructions ([article 10](#)) n'est pas règlementée pour les mêmes raisons évoquées précédemment.

L'[article 13](#) ne fixe pas de règle ; il renvoie aux principes définis dans l'OAP n°7..

Les [articles 15 et 16](#) ne sont pas réglementés compte tenu de la vocation de la zone.

Modification des articles 6 et 7 des zones 2AU et 2AUx

Les articles 6 et 7 doivent obligatoirement être réglementé dans les PLU, même dans les zones non ouvertes à l'urbanisation, ce qui n'était pas le cas dans les zones 2AU et 2AUx du PLU précédent.

La présente modification du PLU corrige cette erreur.

Les autres articles restent inchangés et ne sont pas réglementés.

Les articles du règlement des zones 2AU et 2AUx sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

Article 2AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune construction n'est autorisée sous condition particulière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Articles 2AU.3 à 2AU.13

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL *

Sans objet.

APRES

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

Article 2AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune construction n'est autorisée sous condition particulière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Articles 2AU.3 à 2AU.5

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait 1 mètres minimum des voies et emprises publiques

Article 2AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement sera de 1 mètre minimum.

Articles 2AU.8 à 2AU.13

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Article supprimé par la loi ALUR

Article 2AU.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

3.3 MODIFICATIONS DU LEXIQUE

Lexique, les définitions du règlement modifiées

1. *La définition de la « surface hors œuvre nette (SHON) » est remplacée par la définition de la surface de plancher.*

« SURFACE DE PLANCHER

Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces telles que définies par l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

2. *La définition de la « superficie du terrain » est supprimée. En effet, l'article 5 « Superficie minimale des terrains » est supprimé par la loi ALUR. Aussi, cette définition n'a plus lieu d'être.*

Le PADD du PLU de Guignes approuvé en 2008 prévoit de :

- Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles en assurant leur préservation et leur protection et mise en valeur ;
- Maitriser l'étalement urbain, en organisant l'extension urbaine dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, la ZAC de la Pièce du Jeu, en continuité du tissu urbanisé ;
- Encourager le renouvellement urbain et la densification des zones urbanisées au travers du règlement et de six orientations d'aménagement, devenues orientations d'aménagement et de programmation depuis la loi Grenelle II.

CARTE DU PADD DU PLU DE GUIGNES

Il prévoit également l'extension de l'urbanisation à court ou long termes à vocation d'activités économiques, aux extrémités du territoire aggloméré, notamment à l'ouest en lien avec le projet de zone d'activités intercommunale Guignes Yèbles, prévu sur la carte de destination générale du territoire du SDRIF approuvé en 2013.



Les dernières données disponibles de l'INSEE montrent que la commune a vu sa population augmenter de 3 116 habitants en 2008 à 3 358 habitants en 2013, soit une augmentation d'environ 10% tandis que le parc de logements a augmenté de 169 unités (1 243 en 2008, 1 412 en 2013)¹. La réalisation de la ZAC de la Pièce du Jeu s'est accompagnée d'un accroissement significatif de la population et du nombre de logements de la ville, en continuité des objectifs de densification du SDRIF.

Selon l'IAU-IDF, la superficie des espaces urbanisés (ou « *construits artificialisés* » au sens de l'IAU) était de 109 hectares en 2012. Une extension de la superficie des espaces urbanisés de 5% signifie que Guignes dispose d'un **potentiel d'extension des espaces urbanisés de 5,5 hectares** environ à l'horizon 2030.

La présente modification du PLU prévoit l'urbanisation, sous forme d'OAP, de la zone 1AUv d'une superficie d'environ 1 hectare ainsi que de la zone UX (OAP n°5 dans le PLU en vigueur) d'une superficie d'environ 2 hectares. Au total, ce sont **3 hectares qui seront urbanisés** dans le cadre de la modification du PLU.

Ainsi la modification n°3 du PLU est bien compatible avec les orientations du SDRIF.

¹ Sources : INSEE RP2013. Disponible en ligne sur <http://www.insee.fr/fr/themes/comparateur.asp?codegeo=com-77222>

COMPATIBILITE AVEC LE PDUIF

Le Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF) fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de transport, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Il s'agit d'un document de planification fondamental dans l'élaboration des politiques d'aménagement et de transport en Ile-de-France avec lequel le PLU doit être compatible. Les défis du PDUIF, approuvé en 2000, et révisé récemment en juin 2014, portent sur :

- *Une ville plus favorable aux modes alternatifs et à la voiture ;*
- *Les transports collectifs ;*
- *Les modes actifs ;*
- *Les modes individuels motorisés ;*
- *L'accessibilité PMR ;*
- *Les livraisons et transport de marchandises ;*
- *La gouvernance ;*
- *Les changements de comportements de mobilité ;*

La modification n°3 du PLU est compatible avec les orientations du PDUIF. Ainsi, les normes de stationnement édictées à l'article 12 du règlement ont été modifiées dans le cadre de la présente modification pour tenir compte du PDUIF qui fixe des normes en matière de stationnement automobile et vélo, et des exigences des articles L.151-30 à 151-37 du code de l'urbanisme.

En matière de stationnement automobile, les règles imposées par le PDUIF portent sur les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux ; concernant le commerce, l'artisanat, l'industrie, la fonction d'entrepôt, l'exploitation agricole et forestière, et l'hébergement hôtelier, il ne définit pas de règles.

En matière d'habitat, le PDUIF précise que « La valeur plancher (...) ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté sur la commune ²».

Calcul pour Guignes : (à partir des données INSEE de 2013) : Nombre de ménages : 1 172 Ménages ayant au moins 1 voiture : 545 Ménages ayant 2 voitures ou plus : $647 \times 2 = 1\,294$ Soit : 1 839 voitures, et 1,57 voiture par ménage. Norme plancher à appliquer $1,57 \times 1,5 = 2,35$.

La valeur plancher ne pourra excéder 2,35 places par logement.

Aussi, la présente modification ne change pas les **règles du PLU en vigueur qui respectent les prescriptions du PDUIF et sont plus contraignantes que celui-ci.**

En ce qui concerne le **stationnement vélo**, le PDUIF fixe des règles pour l'habitat collectif. Compte tenu de la sous-représentation de l'habitat collectif sur le territoire (5% des espaces construits artificialisés en 2012 contre 54% pour l'habitat individuel³) et des règles édictées dans le PLU, la présente modification ne modifie pas les règles existantes dans le PLU en vigueur.

En matière d'artisanat et commerce, le PLU de Guignes est plus contraignant que les normes fixées par le PDUIF. Les règles ne sont pas modifiées.

En matière de bureaux, Guignes est répertoriée en tant que « commune rurale » sur la carte des normes quantitatives liées aux bureaux dans le PDUIF⁴. Dans ces bourgs, villages et hameaux, « *les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher* ». La présente modification ne change pas les règles édictées dans le PLU en vigueur, déjà contraignantes en matière de stationnement automobile pour les bureaux.

² Sources : PDUIF approuvé – page 149 – Chapitre 3 « *Les actions à mettre en œuvre* »

³ Sources : IAU-Mode d'Occupation du Sol 2012

⁴ Sources : PDUIF – page 150 – Défi 5 « *Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés* ».

En ce qui concerne le **stationnement vélo**, le PDUIF fixe un minimum de 1,5 m² de surface dédiée au stationnement pour 100 m² de surface de plancher. **Le PLU reprend cette règle dans les zones où les bureaux sont autorisés.** Enfin, la présente modification ajoute les normes du PDUIF en matière de stationnement vélo pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PRISE EN COMPTE DU SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un document cadre qui oriente les stratégies et les projets, de l'Etat et des collectivités territoriales et leurs groupements. Il s'impose à ces derniers dans un rapport de « prise en compte ». La notion de prise en compte est une forme d'opposabilité qui, en droit, rend possible la dérogation, pour un motif tiré de l'opération envisagée.

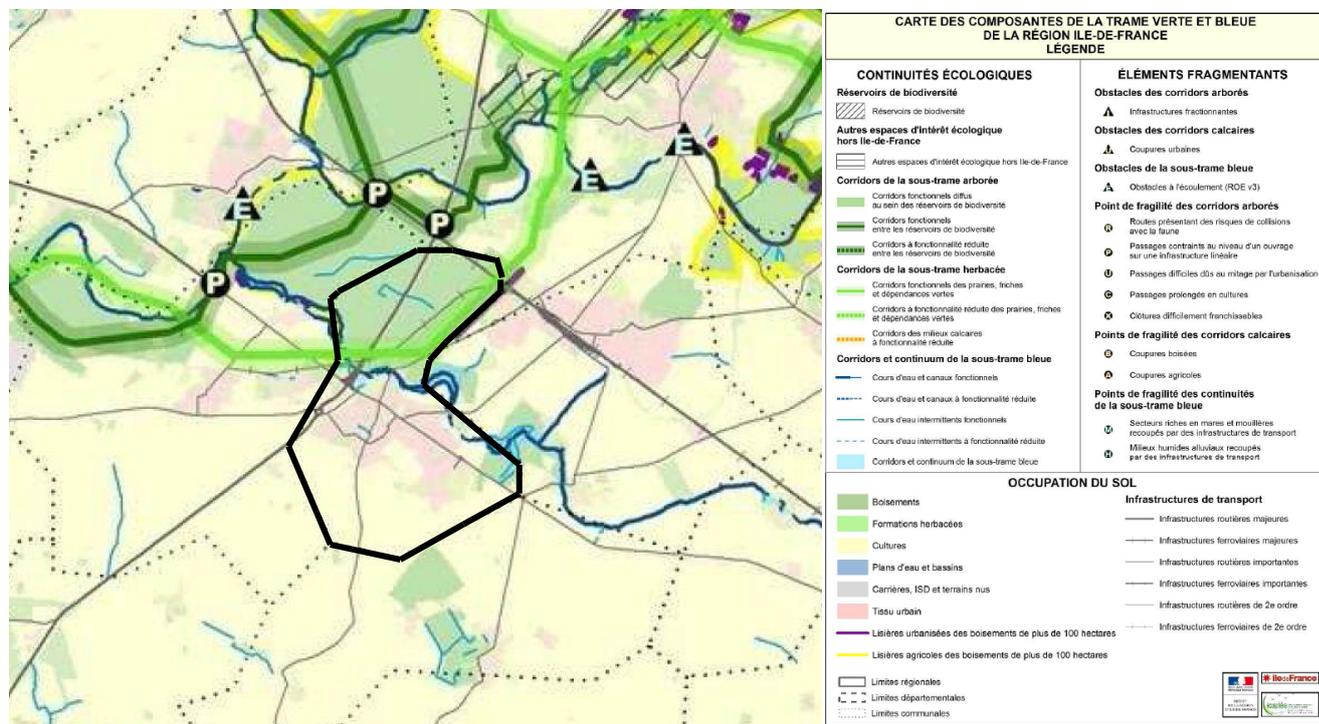
Approuvé par la région le 26 septembre 2013 et adopté par arrêté du préfet de la région le 21 octobre 2013, le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre, il doit :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en oeuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Ainsi, les documents d'urbanisme comme les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent prendre en compte le SRCE au cours de leur élaboration ou à l'occasion de leur révision.

EXTRAIT DE LA CARTE DES OBJECTIFS DE PRESERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Source : SRCE Île-de-France du 21 octobre 2013



Sur la commune, le SRCE met en évidence des cours d'eau et canaux fonctionnels ainsi que des cours d'eau intermittents fonctionnels, constituant les éléments de la sous-trame bleue. La sous-trame herbacée, quant à elle, présente un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes traversant la commune d'est en ouest en passant par Yèbles à l'ouest et Chaumes-en-Brie à l'est. Ces éléments étaient déjà mis en évidence et protégés dans le règlement du PLU en vigueur.

Ainsi, la modification n°3 du PLU prend en compte avec les orientations du SRCE.